Die rechtliche Bedeutung der Zubehöreigenschaft

nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Hermann Keyling
Referendar in Berlin.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1906.

Meinen lieben Eltern!

Inhaltsverzeichnis.

Seite

§ 1. Einleitung 1

§ 2. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs für das Recht der Schuldverhältnisse 4

§ 3. Die sachenrechtliche Bedeutung des Zubehörs 11

I. In der Besitzlehre 11

II. Bedeutung des Zubehörs beim Eigentumserwerbe . . 11

a) Zubehör von Mobilien 11

b) Zubehör von Immobilien 12

III. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs beim Nießbrauch, bei den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und beim dinglichen Vorkaufsrecht 21

IV. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs bei der Hypothek, Grund und Rentenschuld, der Reallast und beim Pfandrecht an beweglichen Sachen 26

§ 4. Rechtliche Bedeutung des Zubehörs im Familienrecht . . . 33

§ 5. Rechtliche Bedeutung des Zubehörs im Erbrecht 35

§ 6. Rückblick 36

Literaturverzeichnis.

Biermann, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1898.

Bechmann, Der Kauf im gemeinen Recht. Bd. 2. Erlangen 1884.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen. Leipzig 1900.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Jena 1900.

Dernburg, Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des römischen Rechts. Leipzig 1864.

Dernburg, Pandekten. 6. Aufl. Berlin 1900.

Dernburg, Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. Berlin 1898 ff.

Dove, 20. Juristentag. Bd. 4. Berlin 1889.

Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1898 ff.

Eck, Sammlung von Vorträgen über den Entwurf. Lieferung 1. Berlin 1898.

Fuchs, Grundbuchrecht. Berlin 1900 ff.

Frank, Über den Umfang und die rechtliche Bedeutung des Zubehörs nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. Inaug.-Dissertation. Rostock 1899.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. Handausgabe. 5. Aufl. München 1902.

Frowein, Bestandteile einer Sache und Zubehör. Dissertation Borna-Leipzig 1901.

Hachenburg, Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht des Entwurfes eines B.G.B. 2. Lesung. Mannheim 1895.

Haidlen, Bürgerliches Gesetzbuch. Stuttgart 1897.

Hermes, 21. Juristentag. Bd. 1. 1890.

Kohler, Zur Lehre von den Pertinenzen in Jherings Jahrb. Bd. 26. Jena 1887.

Kuhlenbeck, Bürgerliches Gesetzbuch. 1899.

Kunze, Bestandteil und Zubehör. Dissertation Jena 1902.

Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse. 1899.

Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche. Berlin 1897—1902.

Riedel, Das Bürgerliche Gesetzbuch in Vergleichung mit dem preußischen Recht. Lieferung 4. Berlin 1897.

Richter, Begriff und rechtliche Bedeutung des Zubehörs. Dissertation Greifswald 1904.

Schollmeyer, Recht der Schuldverhältnisse. Berlin 1900.

v. Staudinger, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuche. München 1898.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preußischen Ausführungsbestimmungen. Bd. 1. 2. Aufl. Paderborn 1902.

Windscheid, Pandekten. 8. Aufl. Frankfurt a. M.

Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich v. 18. 8. 1896.

Motive zum Entwurf. 1. Lesung.

Protokolle der Kommission für die 2. Lesung.

Preußisches Allgemeines Landrecht.

Österreichisches Bürgerliches Gesetzbuch.

Code Civil.

Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch.

§ 1.

Einleitung.

Infolge verschiedener Eigenarten des Immobiliargeschäftsverkehrs im alten Rom hatte das römische Recht den Begriff des Zubehörs nur schwach entwickelt.[1]) Die Zahl der als Zubehör angesehenen Gegenstände war eine geringe und die Folge der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit nur die, daß sich die rechtsgeschäftlichen Verfügungen über die Hauptsache, das Pfandrecht usw. an ihr, auch auf die Hilfssachen erstreckten. Es handelte sich dabei nur um eine Auslegungsfrage der Willensmeinungen des Beteiligten.

Im gemeinen Recht ist noch keine bemerkenswerte Erweiterung der Folgen der Zubehörqualität wahrzunehmen. Rechtsgeschäfte, insbesondere Verkäufe, Vermächtnisse, Verpfändungen über die Hauptsache erstrecken sich in Ermangelung abweichender Parteierklärungen auf die Pertinenzen.[2])

---

[1]) Über die Gründe vgl. Dernburg, Pfandrecht I S. 435, abweichend Kohler S. 10ff.

[2]) Dernburg, Pand. Bd. 1 § 77 (6. Aufl. S. 174); Windscheid, Pand. Bd. 1 § 143 (5. Aufl. S. 428); Wächter, Pand. I § 65 Beilage II B Leipzig 1880.

Anders im deutschen Recht, wo die überwiegende Bedeutung der Liegenschaft im Vordergrunde stand. Danach wurde, was zur Hausausrüstung und zu Bewirtschaftungszwecken als notwendig galt, dem unbeweglichen Vermögen zugerechnet und dinglich an dieses gebunden.[1]) Es handelte sich hier um keine Auslegungsregel, sondern um eine dispositive Rechtsnorm: die Zubehörstücke teilen kraft ihres objektiven Zusammenhanges von Rechts wegen die juristischen Schicksale der Hauptsache in sachenrechtlicher und obligatorischer Beziehung. Diesen Standpunkt teilen das preuß. allgem. Landrecht, das sächsische Bürgerliche Gesetzbuch und das österreichische Bürgerliche Gesetzbuch.

Das Bürgerliche Gesetzbuch ist hinsichtlich des Zubehörs seine eigenen Wege gegangen. Unter Beschränkung des Zubehörs auf bewegliche Sachen und Beseitigung des gewillkürten Zubehörs wird der deutschrechtliche Gedanke des objektiven Zusammenhanges offensichtlich betont. Die einheitliche Durchführung des Folgesatzes jedoch, daß das Zubehör dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache untersteht, ist nicht möglich gewesen, weil Hauptsache und Hilfssache nicht unter dem Gebote der Rechtseinheit stehen. „Zubehör sind", nach § 97 B.G.B., „bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehre nicht als Zubehör angesehen wird." Das Zubehör braucht nicht wie nach bisherigem Recht im gleichen Eigentum mit der Hauptsache zu stehen, damit ist also die

---

[1]) Endemann Bd. 1 § 54 Anm. 5.

rechtliche Zusammengehörigkeit zweier wirtschaftlich zusammengehöriger Gegenstände in weitgehender Weise anerkannt; da jedoch die Verbindung nicht stark genug ist, um fremde Rechte oder gar das frühere Eigentum an dem Zubehörstück untergehen zu lassen, so ist es unmöglich, kraft einheitlichen Rechtssatzes Hauptsache und Zubehör Rechtsgeschäften jeder Art gemeinsam zu unterwerfen.

Daß andererseits das Vorhandensein des objektivrechtlichen Zusammenhanges nicht allein für die Zubehöreigenschaft maßgebend sein soll, betont das Gesetz in seiner Definition mit den Worten „. . . bewegliche Sachen, die . . . zu dienen bestimmt sind". Entscheidend ist also nicht schon das tatsächliche Abhängigkeitsverhältnis, vielmehr muß eine subjektive Bestimmung noch hinzutreten.[1])

Im Entwurf I hatte der deutschrechtliche Gedanke noch keine Berücksichtigung gefunden. Außer dem sich auf obligatorische Verträge beziehenden § 790 wurde das Zubehör dem sachenrechtlichen Schicksal der Hauptsache nur bei der Hypothek[2]) (§ 1067 Ziff. 3 Entw. 1) und bei der Reallast (§ 1051 Entw. 1) unterworfen. Die für den 20. deutschen Juristentag erstatteten Gutachten empfahlen die Annahme des deutschrechtlichen Grundsatzes nach Maßgabe des § 105 A.L.R. I, 2. Der Juristentag hat aber diese Vorschrift auf einen Vortrag von Hanausek hin für zu weitgehend erachtet

---

[1]) Diese Bestimmung wird regelmäßig durch den Eigner der Hauptsache erfolgen, es spricht jedoch kein Grund dagegen, daß sie durch einen Dritten erfolgen dürfte. So Hölder S. 220; abweichend Endemann I S. 249.

[2]) Dies nicht als ein Ausfluß der Zubehörqualität, sondern als eine Besonderheit des Hypothekenrechtes.

und sich dafür ausgesprochen, daß der sachenrechtlichen Verbindung zwischen Hauptsache und Zubehör in einer Reihe von Einzelbestimmungen Rechnung getragen werden solle (Verh. IV S. 147—154, 423—425). Dieser Anregung verdankt offenbar das B.G.B. seine jetzige Gestaltung der sachenrechtlichen Wirkung der Pertinenz (vgl. Protokolle III S. 3318, 3319).[1])

Wir finden weder für obligatorische noch für dingliche Rechtsgeschäfte einen allgemeinen Grundsatz aufgestellt, vielmehr sind die Rechtsfolgen der Zubehöreigenschaft durch Sondervorschriften für die verschiedenen Rechtsinstitute festgelegt. Die Gesetzgebung hat es der Wissenschaft überlassen, die zerstreuten Rechtssätze in einem System zusammenzufassen. Hierbei wird es von besonderem Interesse sein zu verfolgen, inwieweit bei den einzelnen sachenrechtlichen Vorgängen der deutschrechtliche Gedanke des objektivrechtlichen Zusammenhanges fortwirkt.

§ 2.

Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs für das Recht der Schuldverhältnisse.

Hinsichtlich der obligatorischen Verträge zeigt das Bürgerliche Gesetzbuch eine bedeutende Abweichung von allem bisherigen Recht.

---

[1]) Riedel, Das B.G.B. in Vergleichung mit dem preuß. Recht S. 297.

Der Entw. 1 war im § 790 dem gemeinen Recht[1]) gefolgt, indem sich jedes unter Lebenden geschlossene Rechtsgeschäft im Zweifel auf das Zubehör erstrecken sollte. Dieser allgemeine Rechtsgrundsatz wurde jedoch gestrichen und an seine Stelle eine Vorschrift für Verpflichtungen zur Veräußerung und Belastung gesetzt und zwar nur für diese ohne Rücksicht auf das zugrunde liegende Rechtsverhältnis.[2])

Der § 314 B.G.B. lautet:

> „Verpflichtet sich jemand zur Veräußerung oder Belastung einer Sache, so erstreckt sich die Verpflichtung im Zweifel auch auf das Zubehör der Sache."

Der Wortlaut dieser Vorschrift läßt an sich nicht erkennen, ob der Gesetzgeber damit einen dispositiven Rechtssatz oder eine Auslegungsregel hat geben wollen. Die Folge würde sein, daß im ersteren Falle die Verpflichtung zur Leistung des Zubehörs auch dann einträte, wenn die Zubehörsachen bei Vertragsabschluß nachweislich ganz außer Erwägung geblieben waren. Bei Grundstücksveräußerungen wären die Zubehörungen auch dann zu leisten, wenn die Kontrahenten zwar mündlich nicht aber in dem gerichtlich oder notariell beurkundeten Vertrag ihre Leistung ausgeschlossen hätten. Die Ausschaltung eines Dispositivsatzes würde einen rechtsgültigen Ausschluß seiner Wirkungen verlangen. Ist § 314 dagegen eine Auslegungsregel, so ist die Verpflichtung zur Lieferung der Zubehörsachen schon dann ausgeschlossen, wenn der Nach-

---

[1]) Windscheid § 143 S. 620.

[2]) Oertmann zu § 314.

weis erbracht wird, daß beim Vertragsabschluß von keiner Seite ihrer Erwähnung getan worden ist, oder beim Grundstücksverkauf dann, wenn die Kontrahenten, sei es auch nur mündlich, übereingekommen waren, daß das Zubehör nicht in den Vertrag einbegriffen sein solle.[1]) Allgemein herrscht in der Wissenschaft die Ansicht, daß es sich im § 314 lediglich um eine Auslegungsregel für die obligatorischen, wie im § 926 für die dinglichen, Veräußerungsverträge handelt.

Die Auslegungsregel beschränkt sich auf Veräußerungs- und Belastungsverpflichtungen, d. h. auf Verträge, in denen man sich zur Übertragung des Eigentums oder zur Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechtes an einer Sache verpflichtet.

Unter den Veräußerungsgeschäften steht wie im gemeinen Recht[2]) an erster Stelle der Kauf mit seinen Unterarten, Vorkauf und Kauf nach und auf Probe. Nicht gilt dagegen der § 314 für den Wiederkauf, für den vielmehr § 498 dispositiv die Verpflichtung des Wiederverkäufers zur Herausgabe des Zubehörs anordnet, d. h. die Nebensachen sind herauszugeben und zwar alle zur Zeit der Ausübung des Wiederverkaufs vorhandenen,[3]) wenn nicht bei der Konstituierung des Wiederkaufsrechts ausdrücklich das Gegenteil vereinbart worden ist; nicht dagegen schon bei einfachem Nichterwähnen wie nach § 314. Berührt von dieser Verpflichtung werden nicht nur die beim Kauf gelieferten Zu-

---

[1]) vgl. Schollmeyer zu § 314; Haidlen ebenda.

[2]) Windscheid § 172 S. 287; Dernburg II S. 268; Bechmann II S. 368.

[3]) Kuhlenbeck zu § 498.

behörstücke, sondern auch alle in der Zwischenzeit bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes neu hinzugekommenen: kraft der Zubehöreigenschaft ist ein Band zwischen Haupt- und Hülfssache geknüpft worden, das dem Wiederverkäufer nur einen Entschädigungsanspruch aus § 500 übrig läßt.

Gleichgültig ist für die Verpflichtung aus § 314, in wessen Eigentum die Zubehörstücke gestanden haben. Auch fremde oder mit fremden Rechten belastete Zubehörstücke muß der Veräußerer übereignen und zwar nach § 434 frei von Rechten Dritter, wofür ihn die Gewährleistungspflicht selbst dann trifft, wenn er das Verhandensein solcher fremder Rechte nicht gekannt hat und auch nicht kennen mußte.

Weiter kommen als Veräußerungsverpflichtungen das Schenkungsversprechen sowie die Verpflichtung zum Tausch und zur Hingabe an Erfüllungsstatt in Betracht. Die beiden letzteren bieten nichts Interessantes, da für sie nach § 365 und § 515 die Vorschriften über den Kauf Anwendung finden.

Betreffend die Schenkung vertritt Eck[1]) die Ansicht: Der Mangel der für die Schenkung in § 518 vorgeschriebenen Form gebe, falls dieser für die Hauptsache geheilt ist, dem Schenker die Befugnis, das Zubehör zurückzubehalten, soweit es noch nicht übergeben ist. Dieser Lehre können wir uns aus folgenden Gründen nicht anschließen. Wird ein Schenkungsversprechen gemäß § 518 erteilt, so werden die Zubehörstücke nach § 314 von diesem Vertrage miterfaßt, auch ohne daß ihrer ausdrücklich Erwähnung getan wird. Durch die Hingabe der versprochenen Hauptsache aber wird der Mangel der Form geheilt, also der gerichtliche oder

---

[1]) Vorträge, Lieferung 1, Berlin 1898, S. 108.

notarielle Vertrag doch auch für die in ihm nicht genannten Zubehörstücke ersetzt.

Da der § 314 ausdrücklich nur von Veräußerungs- und Belastungsverpflichtungen spricht, ist es durchaus unzulässig, ihn auf andere Arten von Verträgen, z. B. Gebrauchsüberlassungs- und Rechtsveräußerungsgeschäfte, auszudehnen.[1]) Allerdings ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache samt dem Zubehör während der ganzen Mietzeit zu gewähren. Nach Dernburg[2]) dehnt sich diese Verpflichtung sogar außer dem bedungenen auch auf das übliche Zubehör aus. Dies ist jedoch ebenso wie die Verpflichtung des Mieters, nach Ablauf der Mietzeit die Sache samt dem gelieferten Zubehör zurückzuerstatten, ein Ausfluß des Mietsrechtes, bei welchem das Band zwischen Hauptsache und Pertinenz besonders stark hervortritt: da der Vermieter die vermietete Sache in einem Zustande zu liefern hat, der den üblichen oder vertragsmäßigen Gebrauch der Sache ermöglicht, so sind in die Lieferung notwendigerweise diejenigen Zubehörstücke eingeschlossen, ohne welche die Hauptsache den ihr zugedachten Zweck nur unvollkommen erreichen kann.

Um diese Leistungspflicht des Vermieters festzusetzen, bedarf es keiner nochmaligen Gesetzesvorschrift, es liegt daher auch kein Bedürfnis zu der gewaltsamen Konstruktion der Anwendbarkeit des § 314 vor. Die gleiche Sachlage ergibt sich unseres Erachtens für die Leihe, da die Unentgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung den Umfang der Leistungspflicht nicht beeinflussen kann.

---

[1]) So fälschlich Richter S. 59; anders Schollmeyer zu § 314; Kunze S. 51; Brückner S. 12.

[2]) Dernburg § 111 S. 304.

Je nachdem der Veräußerungs- oder Belastungsvertrag eine besondere oder eine nur der Gattung nach bestimmte Sache betrifft, ist der Kreis der von der Verpflichtung mitbetroffenen Zubehörstücke ein verschiedener. Ist die Sache selber individuell bestimmt, so sind es damit zugleich auch die Zubehörstücke; deshalb können von der Verpflichtung nur die tatsächlich vorhandenen Zubehörungen mitbetroffen werden, der Verpflichtete ist nicht gezwungen, fehlendes Zubehör bis zum üblichen zu ergänzen.[1])

Betrifft die Veräußerung oder Belastung dagegen eine nur der Gattung nach bestimmte Sache, so ist immer das verkehrsübliche Zubehör zu liefern, auch wenn es zur Zeit des Vertragsabschlusses noch gar nicht vorhanden war.[2])

Das Verhältnis von Haupt- und Nebensache unterwirft das Zubehör den Grundsätzen der §§ 470 und 472. Wird danach wegen eines Mangels der Hauptsache die Wandelung vorgenommen, so erstreckt sich diese auch auf die Pertinenz. Ist jedoch nur die letztere fehlerhaft, so wird sie allein von der Wandelung betroffen. Bei der Minderung ist nicht allein der Wert des fehlerhaften Zubehörstückes zu berechnen, sondern der Kaufpreis ist in dem gleichen Verhältnis herabzusetzen, wie der Wert der Hauptsache durch die Fehlerhaftigkeit des Zubehörstückes beeinträchtigt ist.

Eine weitere Neuerung des bürgerlichen Rechts ist festzustellen hinsichtlich der Frage, welcher Zeitpunkt für den Bestand der Zubehörstücke maßgebend sein soll, wenn Vertragsabschluß und Erfüllung nicht zusammenfallen.

Während sich der I. Entwurf im § 790 der gemeinrecht-

---

[1]) So Cosack S. 408; Frowein S. 40; Dernburg II S. 19.

[2]) vgl. Dernburg, Bürgerliches Recht Bd. 2 S. 19.

lichen Anschauung angeschlossen hatte, daß bei Veräußerungen alle die Sachen als mitveräußert anzusehen seien, welche sich zur Zeit des Abschlusses des Rechtsgeschäftes im Zubehörverhältnis befanden, hat man diese Vorschrift später fallen lassen, um nicht durch eine Vermutung der Würdigung des einzelnen Falles hindernd in den Weg zu treten. Im allgemeinen wird der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, als dem mutmaßlichen Willen der Parteien am meisten entsprechend, maßgebend sein. Handelt es sich jedoch um langbefristete Geschäfte, und sind die in Frage kommenden Zubehörstücke solche, die bestimmungsgemäß dem Wechsel unterworfen sind, so könnte in vielen Fällen in der Notwendigkeit für den Verpflichteten, das beim Vertragsabschluß vorhandene Zubehör zu liefern, eine ganz sinnlose Härte liegen. Ich verkaufe z. B. ein Landgut mit Inventar, zu übergeben nach drei Jahren, so kann bei der Übergabe der Bestand an Vieh und Gerätschaften selbstverständlich nicht derselbe sein wie beim Vertragsabschluß. Natürlich muß der im Zubehör eingetretene Wechsel den Erfordernissen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechen.

Ebenso sind die Folgen eines Vertrages zu beurteilen, nach dem die Zeit der Erfüllung durch eine aufschiebende Bedingung bestimmt wird. Der Verpflichtete ist nach § 160 so weit gebunden, daß er eine verschuldete, d. h. vorsätzliche oder fahrlässige Verschlechterung des Zubehörs zu vertreten hat; einem Wechsel im Zubehör nach Maßgabe einer ordnungsmäßigen Wirtschaft steht dagegen nichts im Wege.

§ 3.

Die sachenrechtliche Bedeutung des Zubehörs.

I. In der Besitzlehre.

Da das Bürgerliche Gesetzbuch keine besonderen Bestimmungen für den Besitzerwerb am Zubehör gibt, so ist dieser nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen, d. h. den Besitz am Zubehörstück erlangt man ebenso wie an jeder anderen beweglichen Sache durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt. Die Besitzergreifung an der Hauptsache ist völlig unabhängig[1]) von der an der Nebensache. Ein begriffliches Erfordernis für die Zubehöreigenschaft ist nicht, daß Besitz an Hauptsache und Zubehör in der gleichen Hand liegen, nur darf das durch § 97 erforderte räumliche Verhältnis der beiden Sachen zueinander darunter nicht leiden. Eine vorübergehende Trennung kommt hierbei nicht in Betracht.

II. Bedeutung des Zubehörs beim Eigentumserwerbe.

a) Zubehör von Mobilien.

Eine allgemeine Regel über den Erwerb des Eigentums an Zubehörstücken fehlt. § 926 spricht von Pertinenzen eines Grundstückes, Mobiliarzubehör ist daher nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen. Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, daß der Eigentümer dem Erwerber die Sache übergibt, und beide

[1]) Entgegen fälschlich Dowe, 20. Jur.-Tag Bd. 4 S. 151; anders Biermann § 854 Anm. 4.

darüber einig sind, daß das Eigentum übergehen soll (§ 929). Selbständige Übergabe des Zubehörstücks ist also Voraussetzung des Eigentumserwerbes. Nun kann aber die tatsächliche Übergabe bei jedem Verkauf ersetzt werden durch brevi manu traditio, constitutum possessorium und Abtretung des Herausgabeanspruches. Voraussetzung hierfür ist jedesmal die Einigkeit der Parteien darüber, daß das Eigentum übergehen soll. Die ausdrückliche Einigung der Parteien wird für das Zubehörstück ersetzt durch die Auslegungsregel des § 314. Die Besitzübertragung durch constitutum possessorium und Übertragung des Herausgabeanspruches verlangt eine ausdrückliche Abrede der Parteien für das Zubehörstück. Einzig[1]) bei der brevi manu traditio entscheidet die Einigung über die Hauptsache (infolge der Vermutung des § 314) auch über die Hauptsache. Dies ist der einzige Fall, wo ein Zubehörstück einer Mobilie der sachenrechtlichen Beziehung seiner Hauptsache folgt.

b) Zubehör von Immobilien.

Anders bei Immobilien. Die besondere Bedeutung des Zubehörs für das Grundstück einerseits, die besonderen Formen der Eigentumsübertragung an Grundstücken andererseits, haben eine besondere Regelung notwendig gemacht. Die Notwendigkeit selbständiger Übereignung des Eigentums am Mobiliarzubehör kann störende Folgen deshalb nicht leicht haben, weil die tatsächliche Übergabe von Haupt- und Nebensache gleichzeitig stattfinden kann und meist auch gleichzeitig stattfinden wird. Das dingliche Recht an

---

[1]) Cosack Bd. 2 § 199 und Richter S. 65 lassen das Zubehörstück in allen drei Fällen mitbetroffen werden.

der Immobilie dagegen wird durch die Eintragung ins Grundbuch erworben. Das Erfordernis der tatsächlichen Übergabe wäre für den Erwerber sehr ungünstig; deshalb hat das B.G.B. im § 926 den Eigentumserwerb an einem Grundstück ohne weiteres auf das Zubehör ausgedehnt.

> „Sind der Veräußerer und der Erwerber darüber einig, daß sich die Veräußerung des Grundstücks auf das Zubehör erstrecken soll, so erlangt der Erwerber mit dem Eigentum am Grundstück auch das Eigentum an den zur Zeit des Erwerbes vorhandenen Zubehörstücken, soweit sie dem Veräußerer gehören. Im Zweifel ist anzunehmen, daß sich die Veräußerung auf das Zubehör erstrecken soll“ (§ 926 I).

Der Verkehr betrachtet das Grundstück mit seinem Zubehör als eine rechtliche Einheit. Es rechtfertigt sich mithin, die Wirkungen des Überganges des Eigentums an dem Grundstück, entsprechend dem bisherigen preußischen Recht (A.L.R. I, 2 § 105), regelmäßig auch auf das Zubehör zu erstrecken, und zwar gleichviel, ob der Veräußerer zur Zeit der Auflassung im Besitz der Zubehörstücke ist oder nicht.[1]) Es bedarf nicht der Abtretung des Anspruchs des Veräußerers gegen den dritten Besitzer. Durch diese Regelung wird der Unzuträglichkeit vorgebeugt, daß bei hinausgeschobener Übergabe der Erwerber durch Pfändungen seitens der persönlichen Gläubiger des Veräußerers oder durch Beschränkungen der Verfügung des letzteren von dem Erwerbe der Zubehörstücke ausgeschlossen und auf diese Weise in der Bewirtschaftung oder Benutzung des Grundstücks

---

[1]) Prot. III S. 180.

wesentlich beeinträchtigt wird.[1]) Gegen Pfändungen, Verpfändungen und Veräußerungen, die zwischen Auflassung und Eintragung vorgenommen werden, ist der Erwerber durch § 926 nicht geschützt.[2]) Das Eigentum geht auch dann nicht über, wenn die Sachen in der fraglichen Zeit aufgehört haben, Zubehör des Grundstücks zu sein. § 878 gilt indessen auch hier. Wird also der Veräußerer nach der Auflassung, und nachdem der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt worden ist, in der Verfügung über Zubehörstücke beschränkt, so geht trotzdem das Eigentum an ihnen mit der Eintragung auf den Erwerber über.[3]) Die Parteien brauchen nicht ausdrücklich ihre Einigung, daß sich die Veräußerung auch auf das Zubehör erstrecken solle, erklärt zu haben. Satz 2 Abs. 1 § 926 gibt vielmehr eine analog der des § 314 gebildete Auslegungsregel, nach welcher diese Erklärung als in der Auflassung mit abgegeben angesehen wird. Diese Auslegungsregel läßt den Gegenbeweis zu, daß ein Teil bei Abschluß des Geschäftes nicht die Absicht gehabt hat, die Veräußerung mit auf das Zubehör zu erstrecken. Mit vollzogener Auflassung und Eintragung geht das Eigentum des Zubehörs auf den Erwerber über: Veräußerungen und Belastungen, die der bisherige Eigentümer zwischen diesem Zeitpunkt und der event. erst später erfolgenden Inbesitznahme vornimmt, sind daher unwirksam, da sie von einem Nichtberechtigten vorgenommen sind. Auch das durch Pfändung erlangte Pfandrecht ist dem Erwerber gegenüber unwirksam, im Konkurse kann er ebenfalls sein

---

[1]) Prot. III S. 179.

[2]) vgl. Turnau-Förster I S. 390.

[3]) vgl. Biermann S. 129; Planck Bem. 1 a S. 167.

Aussonderungsrecht an den Zubehörstücken geltend machen.[1]) Zu untersuchen wird gegebenenfalls sein, ob nicht in der Abrede einer späteren Inbesitznahme vom Grundstück und Zubehör die versteckte Vereinbarung liegt, daß das Eigentum am Zubehör noch nicht mit dem am Grundstück übergehen solle. Der Übergang des Eigentums am Zubehör würde sich in solchem Falle nach den allgemeinen Regeln über den Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vollziehen.

Während der Abs. 1 § 926 Eigentum an Grundstück und Zubehör in der gleichen Hand ruhen läßt, regelt der Abs. 2 den Fall, daß die Zubehörstücke nicht dem Veräußerer des Grundstücks gehören:

> „Erlangt der Erwerber auf Grund der Veräußerung den Besitz von Grundstücken, die dem Veräußerer nicht gehören, oder mit Rechten Dritter belastet sind, so finden die Vorschriften der §§ 932—936 Anwendung; für den guten Glauben ist die Zeit der Erlangung des Besitzes maßgebend."

Da es zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung des dritten Eigentümers führen würde, wenn man zum Erwerbe der Zubehörstücke seitens des Grundstückserwerbers nur dessen guten Glauben zur Zeit der Auflassung verlangte,[2]) so ist dieser Eigentumserwerb im Anschlusse an den von beweglichen Sachen von seiten eines Nichteigentümers geregelt. Voraussetzung ist, daß die Parteien über den Eigentumsübergang auch am Zubehör einig waren, oder daß der Vermutung dieser Einigung nichts im Wege steht, daß die Sachen zur Zeit der Auflassung Zubehör waren, daß der

---

[1]) vgl. Planck Bem. 1c zu § 926.

[2]) Prot. III S. 218.

Besitz auf Grund der Veräußerung erlangt ist, und daß der Erwerber zur Zeit der Besitzerlangung in gutem Glauben ist. In der letzten Bestimmung liegt keine Abschwächung der Regel, daß der gute Glaube zur Zeit der Auflassung vorhanden sein müsse, vielmehr eine Verschärfung dahin, daß guter Glaube zu einer nach der Auflassung liegenden Zeit erforderlich ist.[1]) Unter den gedachten Voraussetzungen vollzieht sich der Eigentumserwerb an den Zubehörstücken nach den Vorschriften der §§ 932—936.

Hiernach erlangt der Erwerber das Eigentum am Zubehör, wenn es ihm vom Veräußerer übergeben wird (§ 932 S. 1). Hatte der Erwerber den Besitz am Zubehör schon vor der Auflassung, so erlangte er das Eigentum mit der letzteren, wenn er den Besitz vom Veräußerer erlangt hatte (§ 932 S. 2). Selbstredend muß diesmal guter Glaube bei der Auflassung vorhanden sein; ob er bei der Besitzerlangung vorhanden war, ist gleichgültig, obgleich der Wortlaut des § 926 Abs. 2 S. 2 dem entgegensteht. Der Erwerber glaubt ja bei der Auflassung an einen nachträglichen Eigentumserwerb seitens des Veräußerers am Zubehör.[2])

Zu dem mittelbaren Besitz infolge eines constitutum possessorium muß Übergabe von seiten des Veräußerers hinzutreten (§ 933). Selbstverständlich braucht beim Vorliegen einer Besitzvertretung der dingliche Vertrag, die Einigung, nicht wiederholt zu werden, vielmehr genügt die bloße Herausgabe der Sache seitens des Veräußerers an den Erwerber.

Wird die Übergabe dadurch ersetzt, daß der Veräußerer

---

[1]) vgl. Turnau-Förster I S. 398.

[2]) So auch Turnau-Förster S. 398.

dem Erwerber den Anspruch auf Herausgabe der im Besitze eines Dritten befindlichen Sache abtritt (§ 931), so wird der Erwerber, wenn der Veräußerer mittelbarer Besitzer der Sache ist, mit der Abtretung des Anspruches andernfalls dann Eigentümer, wenn er den Besitz der Sache von dem Dritten erlangt, es sei denn, daß er zur Zeit der Abtretung oder des Besitzerwerbes nicht in gutem Glauben ist (§ 934). Es wird nach den Umständen des einzelnen Falles zu beurteilen sein, ob in der Einigung über den Eigentumserwerb eine stillschweigende Abtretung des Herausgabeanspruchs zu sehen ist, oder ob eine solche ausdrücklich hat erklärt werden müssen.

Der Erwerb des Eigentums auf Grund der §§ 932—934 tritt nicht ein, wenn die Sache dem Eigentümer gestohlen worden, verloren gegangen oder sonst abhanden gekommen ist. Das gleiche gilt, falls der Eigentümer nur mittelbarer Besitzer war, dann, wenn die Sache dem Besitzer abhanden gekommen war. Diese Vorschriften finden keine Anwendung auf Sachen, die im Wege öffentlicher Versteigerung erworben worden sind (§ 935).

Endlich spricht der § 926 von solchen Zubehörstücken, die zur Zeit der Veräußerung mit Rechten Dritter belastet sind. Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um Zubehörstücke handelt, die im gleichen Eigentum mit der Hauptsache standen, oder solche, die dem Veräußerer nicht gehörten. Im letzteren Falle erlöschen die Rechte zugleich mit dem Eigentumserwerbe, im ersteren Falle genügt jedoch der Eigentumserwerb durch Auflassung und Eintragung für die Hauptsache nicht, wenngleich § 936 S. 1 diese Annahme zu rechtfertigen scheint.[1]) Der Abs. 2 des § 926 stellt jedoch

[1]) vgl. Planck Bem. 3a S. 109; Biermann Anm. 3 zu § 926.

den dem Eigentümer gehörigen Zubehörstücken solche gegenüber, die ihm nicht gehören oder mit Rechten Dritter belastet sind. Es würde also offenbar dem Sinne dieses Paragraphen widersprechen, wollte man die Rechte Dritter an den dem Veräußerer gehörigen Zubehörstücken schon mit dem Eigentumserwerbe zugleich untergehen lassen; dies geschieht vielmehr nur dann, wenn der Erwerber den Besitz der Zubehörstücke schon vorher vom Veräußerer erlangt hatte. Im übrigen gehen die Rechte im gleichen Zeitpunkt unter wie bei den Zubehörstücken, die nicht dem Veräußerer gehören, nämlich mit der Übergabe an den Erwerber im Falle des constitutum possessorium, bei Erlangung des unmittelbaren Besitzes von seiten des Veräußerers, wenn die Besitzübergabe durch Abtretung des Herausgabeanspruches gegen einen unmittelbar besitzenden Dritten ersetzt ist, endlich als Besonderheit, wenn der Erwerber auf Grund seines Eigentums den Besitz solcher Zubehörstücke erlangt, die zur Zeit der Veräußerung im Besitz eines Dritten waren.

Ist die tatsächliche Besitzerlangung durch die Abtretung des Herausgabeanspruches ersetzt, so gehen Rechte, die dem dritten Besitzer selber zustehen, nicht schon mit der Abtretung, sondern erst mit der Erlangung des unmittelbaren Besitzes unter (§ 936 Abs. 3).

Der gute Glaube des Erwerbers, der im Augenblicke des Erlöschens der Rechte vorhanden sein muß, ist ebenso wie im § 932 Abs. 2 negativ aufzufassen, d. h. der gute Glaube bildet nicht eine Voraussetzung, sondern der böse Glaube einen Hinderungsgrund für das Erlöschen der Rechte. Bei diesem bösen Glauben sind dolus und culpa lata einander gleichgestellt, d. h. unredlich erwirbt schon der, dessen Unkenntnis der fremden Rechte auf grober Fahrlässigkeit

beruht. Es ergibt sich also für den Erwerber fremden Zubehörs dieselbe Rechtslage wie für den Erwerber von dem Veräußerer nicht gehörigen unwesentlichen Bestandteilen.

Für die Frage, in welchem Umfange das Zubehör mitveräußert ist, kommt hier ausschließlich die Zeit der Auflassung in Frage, resp. der Zeitpunkt, in dem der Erwerber die Zubehörstücke in Besitz nimmt.

Der Eigentumserwerb durch Ersitzung vollzieht sich auch beim Immobiliarzubehör nach den allgemeinen Grundsätzen der Ersitzung von beweglichen Sachen des §§ 937 ff.

Für die Regelung des Eigentumserwerbes an Zubehörstücken im Wege der Zwangsvollstreckung sind die im modernen Hypothekenrecht beachteten Grundsätze über den Bodenkredit, sowie diejenigen über den Schutz des Erwerbers in der Zwangsversteigerung maßgebend gewesen.

Die Beschlagnahme zwecks Zwangsversteigerung umfaßt diejenigen Gegenstände, auf welche sich bei einem Grundstücke die Hypothek erstreckt (§ 20 Zw.Verst.Ges.). Dazu gehört das Zubehör des Grundstücks, soweit es in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt ist.[1]) Außer den beschlagnahmten Gegenständen erstreckt sich die Versteigerung aber auch auf diejenigen Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, und zwar auch dann, wenn sie einem Dritten gehören, es sei denn, daß dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat (§ 55 Zw.Verst.Ges.), d. h. die Versteigerung erstreckt sich auch auf die einem Dritten gehörigen Zubehörstücke, wenn dieser nicht auf Grund seines der Versteigerung entgegenstehenden Rechtes vor der Er-

[1]) Das Nähere unten § 3 IV S. 27.

teilung des Zuschlages die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeiführt. Durch den Zuschlag erwirbt der Ersteher mit dem Grundstück zugleich sämtliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt hat, also das gesamte mitversteigerte Zubehör.[1]) Der Ersteher erwirbt das Eigentum in jedem Falle ohne Tradition oder anderweite Besitzerlangung.

Wird der Zuschlagsbeschluß in einem besonderen Termin verkündet, so kann zwischen der Versteigerung und dem Zuschlag ein Wechsel in dem Zubehörbestande eingetreten sein. Für diesen Fall geht nach dem allgemeinen Grundsatz des § 56 die Gefahr wie bei allen beweglichen Sachen mit dem Schluß der Versteigerung auf den Erwerber über. In der Zwischenzeit veräußerte Stücke kann der Erwerber vindizieren, doch ist der Erwerber gemäß § 926 B.G.B. durch guten Glauben geschützt. Hierbei ist jedoch zu beachten, ob die Veräußerung einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung entspricht. Da nämlich § 23 Abs. 1 und § 24 dem Schuldner die Verwaltung und Nutznießung des Grundstücks, sowie die wirksame Verfügung über beschlagnahmte bewegliche Sachen beläßt, soweit sie im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung liegt, so bleiben die innerhalb dieser Grenzen erfolgten Verfügungen des Schuldners auch dem Erwerber gegenüber gültig; der letztere kann für solche Veränderungen keine Entschädigung beanspruchen. Stücke, die hierbei an die Stelle bisher vorhanden gewesener Zubehörstücke treten, fallen mit dem Erwerbe der Pertinenzqualität in das Eigentum des Erstehers, neu hinzutretende jedoch

---

[1]) Soweit es nicht gemäß § 65 einer gesonderten Verwertung vorbehalten ist.

gehören dem Schuldner, da der Versteigerungskäufer an ihnen kein Eigentum erworben hat.

Da es sich beim Zubehör um bewegliche Sachen handelt, so könnte es zu einer Kollision zwischen Immobiliar- und Mobiliarzwangsvollstreckung kommen, wenn sie auch im Wege der letzteren gepfändet werden könnten. In Anbetracht der engen wirtschaftlichen Verbindung, die zwischen einem Grundstück und seinem Zubehör besteht, entzieht § 865 die letzteren der Mobiliarzwangsvollstreckung gänzlich. „Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen umfaßt auch die Gegenstände, auf welche sich bei Grundstücken und Berechtigungen die Hypothek, bei Schiffen das eingetragene Pfandrecht erstreckt. Diese Gegenstände können, soweit sie Zubehör sind, nicht gepfändet werden."

III. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs beim Nießbrauch, bei den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und beim dinglichen Vorkaufsrecht.

Beim Erwerb des Nießbrauches an einem Grundstück unterwirft § 1031 die Zubehörstücke den gleichen Regeln wie § 926 für den Fall des Eigentumserwerbes. „Mit dem Nießbrauch an einem Grundstück erlangt der Nießbraucher den Nießbrauch an dem Zubehör nach den für den Erwerb des Eigentums geltenden Grundsätzen des § 926." Sind also die beiden Parteien darüber einig, daß sich die Nießbrauchsbestellung auch auf das Zubehör erstrecken soll, so erlangt der Nießbraucher mit dem Nießbrauch am Grundstück auch den an den Zubehörstücken, die zur Zeit der Bestellung vorhanden sind und dem Besteller gehören.

Der maßgebende Zeitpunkt für die Bestellung des Nießbrauches ist derjenige, in dem Einigung und Eintragung vorliegen; welches von diesen beiden Erfordernissen in seiner Erfüllung zeitlich dem anderen vorangeht, ist gleichgültig. Im Zweifel ist anzunehmen, daß sich die Nießbrauchbestellung auf das Zubehör erstrecken soll. Es muß danach ebenso wie der Erwerber im § 926 nicht der Nießbraucher den Beweis führen, daß die Parteien die Ausdehnung des Nießbrauches auf das Zubehör gewollt haben, vielmehr wird nur dem Besteller der Gegenbeweis offen gehalten, daß nach dem Inhalte des Vertrages die Erstreckung des Nießbrauches auf das Zubehör ausgeschlossen sein sollte.

Der Grund für diese Gesetzesvorschrift ist der, daß bei der Bestellung eines Nießbrauches die Übergabe der einzelnen Zubehörstücke ebensowenig üblich ist wie bei der Eigentumsübertragung.

Soweit die Zubehörstücke nicht dem Besteller des Nießbrauchs gehörten, wird der Nießbrauch nach den Vorschriften der §§ 932—936 erworben. Die Folgen, die sich hieraus ergeben, sind genau die gleichen wie beim Eigentumserwerbe; wir können daher für sie auf den vorigen Abschnitt verweisen. Ausgeschlossen ist der Erwerb des Nießbrauchs, wenn die Zubehörstücke dem Eigentümer oder, falls dieser mittelbarer Besitzer war, dem unmittelbaren Besitzer gestohlen, verloren gegangen oder sonst abhanden gekommen sind.

Sind endlich die Zubehörstücke mit dem Rechte eines Dritten belastet, so treten solche Rechte, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, unter denen nach § 936 fremde Rechte an einer Sache erlöschen, hinter den Nießbrauch zurück (§ 1032 B.G.B.).

Der Nießbrauch am Zubehörstück wird ebenso wie das

Eigentum nach den allgemeinen Grundsätzen des § 937 ersessen, d. h. wenn man ihn zehn Jahre lang gutgläubig ausübt.

Die Aufhebung des Nießbrauches durch Rechtsgeschäft vollzieht sich genau so wie die Einräumung. § 1062 ist das Gegenstück zum § 1031.[1]) Die Aufhebung erstreckt sich im Zweifel auch auf das Zubehör; es bedarf hierzu weder einer Vereinbarung, noch auch einer Rückübertragung des Besitzes. Die Analogie mit § 1031 verlangt, daß auch hier die Parteien darüber einig sind, daß der Nießbrauch auch für das Zubehör aufgehoben werden soll. Die Vermutung spricht für diese Einigung.

Soll der Nießbrauch am Zubehörstück selbständig aufgehoben werden, so ist hierzu gemäß § 1064 die Erklärung des Nießbrauchers gegenüber dem Eigentümer oder dem Besteller nötig, daß er den Nießbrauch aufgebe.

Ist ein Grundstück samt Inventar Gegenstand des Nießbrauches, so hat der Nießbraucher fast die gleiche Verfügungsbefugnis über das Inventar wie der Pächter nach § 586. Für den Umfang dieser Befugnis ist es gleichgültig, ob die Übernahme zum Schätzungswert erfolgt ist oder nicht. Der Nießbraucher kann über die einzelnen Stücke des Inventars innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen, er kann Eigentum an ihnen übertragen, ohne selbst Eigentümer zu sein.

Verschiedene Beantwortung hat die Frage gefunden, welche Folgen eintreten, wenn die Verfügungen des Nießbrauchers den Rahmen der ordnungsmäßigen Geschäftsführung überschreiten. Teils wird ihnen für diesen Fall jede Wirkung

---

[1]) Biermann zu § 1062.

abgesprochen,[1]) teils wird ihnen Wirksamkeit zugesprochen unter Verpflichtung des Nießbrauchers zum Schadensersatz,[2]) teils wird ihnen Wirksamkeit gegeben, wenn sie ihrem Inhalte nach innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft liegen können, sofern sie nicht im einzelnen Falle jene Grenze überschreiten, und dies dem Dritten bekannt war oder bekannt sein mußte.[3]) Wir schließen uns der Ansicht an, daß eine derartige Verfügung wirksam wird, den Nießbraucher aber zum Schadensersatz verpflichtet.

Für die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft abgehenden Zubehörstücke hat der Nießbraucher neue anzuschaffen, die in das Eigentum des Eigentümers der Hauptsache gelangen, sobald sie Zubehöreigenschaft erlangt haben, ebenso für diejenigen Stücke, über die er ordnungsmäßig verfügt. Ausbesserungen und Erneuerungen liegen ihm nur insoweit ob, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören.

Hat der Nießbraucher das Grundstück mit Inventar zum Schätzungswert übernommen mit der Verpflichtung, es nach Beendigung des Nießbrauchs zum Schätzungswert zurückzuerstatten, so geht ebenfalls das Eigentum der neu hinzukommenden Zubehörstücke auf den Grundstückseigentümer über. Dieser kann aber die Übernahme derjenigen Stücke ablehnen, die für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind. Macht er von diesem Rechte Gebrauch, so geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken mit der Ablehnung auf den Nießbraucher über.

---

[1]) So Dernburg, Sachenrecht § 187.

[2]) Biermann zu § 1048; Fuchs, Grundbuchrecht zu 1048.

[3]) Planck Bem. 2a zu § 1048.

Obwohl es im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt ist, ist auch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf das Zubehör des Grundstücks auszudehnen.[1]) Ausdrücklich ordnet § 1093 für das Wohnungsrecht die entsprechende Anwendung der für den Nießbrauch gegebenen Vorschriften an. Das Wohnungsrecht erstreckt sich also bei Einigkeit der Parteien auf das Zubehör, im Zweifel ist die Einigkeit anzunehmen. Die Aufhebung des Rechts an der Hauptsache erstreckt sich immer auf das Zubehör, da ein selbständiges Wohnungsrecht an letzterem nicht denkbar ist. Eine selbständige Aufhebung des Rechts am Zubehör ist ebensogut möglich wie beim Nießbrauch, die Erklärung erfolgt auch hier gegenüber dem Eigentümer oder dem Besteller des Rechtes.

Wie in §§ 926 und 1031 waltet im § 1096 für das dingliche Vorkaufsrecht der Grundsatz der rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit des Grundstücks mit seinem Zubehör ob. „Das Vorkaufsrecht kann auf das Zubehör erstreckt werden, das mit dem Grundstück verkauft wird. Im Zweifel ist anzunehmen, daß sich das Vorkaufsrecht auf dieses Zubehör erstrecken soll“ (§ 1890). Nur soweit die Zubehörstücke mit dem Grundstücke veräußert werden, unterliegen sie dem Vorkaufsrecht. Da durch eine solche Belastung der Eigentümer durchaus nicht in seiner Verfügungsfähigkeit über das Grundstück oder seine Zubehörungen beschränkt ist, so kann er die letzteren selbständig veräußern ohne jede Rücksicht auf ein etwa bestehendes Vorkaufsrecht. Die Zubehörstücke, die mit dem Grundstück zusammen veräußert werden, brauchen nicht dem Grundstückseigentümer gehört zu haben. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts ist dem Berechtigten auch

---

[1]) So auch Endemann, Pandekten II S. 28; Richter S. 72.

an diesen Zubehörstücken das freie Eigentum zu verschaffen, wobei die Vorschriften des § 926 Anwendung finden. Die Rechtslage zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Käufer ist für diesen Fall durch das Gesetz nicht geklärt. Fraglich ist, ob sich das Vorkaufsrecht auch auf die nicht dem Veräußerer gehörigen Zubehörstücke erstrecken soll, die beim Verkauf entweder auf Grund seines guten Glaubens in das Eigentum des Käufers gelangt sind, oder an denen er mangels Gutgläubigkeit nur den Besitz erlangt hatte. Man wollte die Entscheidung dieser Frage der Wissenschaft und Praxis überlassen (Prot. II S. 4815 Bd. 3 S. 762). Nach dem Zweck des Vorkaufsrechts wird man hierbei dem Berechtigten dieselbe Stellung geben müssen, die er ohne die unberechtigte Eigentumsübertragung an den Käufer haben würde. Danach wird der Käufer nicht nur seine Einwilligung zur Übertragung des Eigentums an den von ihm erworbenen Zubehörstücken auf den Berechtigten zu erteilen haben, sondern er muß auch die Stücke herausgeben, an denen er nur den Besitz erlangt hatte.[1])

IV. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs bei der Hypothek-, Grund- und Rentenschuld, der Reallast und beim Pfandrecht an beweglichen Sachen.

Der deutsch-rechtliche Gedanke, daß die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit von Hauptsache und Zubehör für ihre rechtliche Behandlung maßgebend sein muß, hat im Pfandrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches besonders starke Anerkennung gefunden. In der Erkenntnis, daß die Mitverhaftung

[1]) vgl. Planck zu § 1096.

des Zubehörs wegen des wesentlichen Einflusses, den es auf die Erhöhung und Erhaltung der wirtschaftlichen Nutzung der Hauptsache ausübt, den Zwecken des Grundkredites entspricht, ist das Grundpfand auf alle Zubehörstücke ausgedehnt, die in das Eigentum des Eigentümers des belasteten Grundstücks gelangt sind.[1]) Wann die Zubehöreigenschaft erlangt worden ist, ist gleichgültig,[2]) so daß sich die bereits eingetragenen Lasten auch auf das erst später hinzukommende Zubehör in der Reihenfolge ihrer Eintragung erstrecken, und zwar wird das Zubehör von der Belastung mitergriffen, ohne daß seiner bei der Eintragung der Last im Grundbuch Erwähnung getan wird.[3]) Selbstverständlich erstreckt sich das Pfandrecht nicht auf diejenigen Zubehörstücke, die zur Zeit der Begründung der Hypothek nicht mehr im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, ebensowenig auf diejenigen Stücke, deren Zubehöreigenschaft vor Entstehung des Pfandrechtes bereits erloschen ist. Dies hindert nicht, daß derartige Zubehörstücke früheren Hypotheken noch unterworfen sind. Ausgenommen sind diejenigen Zubehörungen, die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt sind, z. B. solche, an denen sich ein früherer Verkäufer das Eigentum vorbehalten hatte. Der gute Glaube des Hypothekengläubigers kann das fehlende Eigentum des Grundstückseigentümers nicht ersetzen. Durch den § 1120 wird im Interesse des Grundkredits der Hypotkekengläubiger gesichert. Eine

---

[1]) Hypothek-, Grund- und Rentenschuld §§ 1120f. Dasselbe gilt bei der Reallast § 1107 und beim Schiffspfandrecht.

[2]) vgl. Planck Anm. 3 zu § 1120; Biermann ebenda; Turnau-Förster S. 632; Fuchs S. 413; ebenso sächs. B.G.B. § 410; Cod. civ. Art. 2133.

[3]) vgl. Hermes, Gutachten zum 21. Jur.-Tag Bd. 1 S. 60 284 ff.

weitere Sicherung gibt der § 865 C.P.O., der die Zubehörstücke einer Immobilie der Mobiliarzwangsvollstreckung völlig entzieht, sowie der § 1135 B.G.B. Letzterer schützt den Hypothekengläubiger dagegen, daß Zubehörstücke, auf die sich die Hypothek erstreckt, verschlechtert oder den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zuwider von dem Grundstück entfernt werden. Geht die Verschlechterung oder Entfernung von dem Grundstückseigentümer direkt aus, so hat der Hypothekengläubiger die Wahl, ob er dem Eigentümer eine angemessene Frist stellen will, nach deren Ablauf er sich direkt aus dem Grundstück befriedigen kann, wenn er nicht in anderer Weise sicher gestellt wird, oder ob er auf Unterlassung klagen oder ob er beim Gericht die Anordnung der zur Abwendung der Gefährdung erforderlichen Maßregeln beantragen will. Geht die ungünstige Einwirkung von einem Dritten aus, so hat der Gläubiger neben der Klage auf Unterlassung nur die Fristsetzung mit nachfolgender sofortiger Befriedigung aus dem Grundstück. Ist die Verschlechterung deshalb zu besorgen, weil der Eigentümer die erforderlichen Vorkehrungen gegen die schädigenden Einwirkungen Dritter unterläßt, so hat der Gläubiger nur die Möglichkeit des Antrages beim Gericht auf Anordnung der zur Abwendung der Gefährdung erforderlichen Maßregeln.[1])

Gegenüber diesen Schutzvorschriften für den Pfandgläubiger stehen die Vorschriften, die dem Grundstückseigentümer seine Verfügungsfreiheit über die Zubehörstücke in ihrer Eigenschaft als selbständige Mobilien sichern. Die §§ 1121 und 1122 bestimmen, wann Zubehörstücke von der Pfandhaft frei werden. Eine solche Befreiung ist der Regel

---

[1]) §§ 1133, 1134.

nach nur möglich, solange nicht ihre Beschlagnahme zugunsten des Gläubigers erfolgt ist. Unter Beschlagnahme ist an dieser Stelle nicht nur diejenige zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung zu verstehen, sondern jede Zwangsvollstreckung des Gläubigers, die sich auf die mithaftenden Gegenstände erstreckt. Erfordernis der Befreiung von der Pfandhaftung ist auf jeden Fall die Aufhebung der Zubehöreigenschaft vor der Beschlagnahme. Die Wirkungen sind jedoch verschieden, je nachdem die Aufhebung der Zubehöreigenschaft im Wege einer ordnungsmäßigen Wirtschaft oder anderweitig erfolgt ist.

Im ersteren Falle werden die Zubehörstücke auch ohne Veräußerung von der Haftung frei, also erstens dann, wenn sie aufgehört haben, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen (es wird z. B. auf einem Landgute statt des bisher betriebenen Ackerbaus die Weidewirtschaft als rentabler eingeführt, das bisher zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Ackergerät verliert damit seine Zubehöreigenschaft), zweitens, wenn das nach § 97 erforderliche räumliche Verhältnis von Hauptsache und Zubehör dadurch aufhört, daß das letztere im Rahmen eines ordnungsmäßigen Betriebes vom Grundstück entfernt wird (z. B. Verbringung von Dünger auf ein anderes mit der Hypothek des Gläubigers nicht belastetes Grundstück, die im Interesse einer ordentlichen Bewirtschaftung geboten ist), § 1122.

Ist dagegen die Aufhebung der Zubehöreigenschaft nicht die Folge einer ordnungsmäßigen Wirtschaft, so werden die Zubehörstücke nur von der Haftung frei, wenn sie veräußert und von dem Grundstück entfernt werden, bevor sie zugunsten des Gläubigers in Beschlag genommen worden sind. Unter der hier verlangten Veräußerung kann nur eine solche

zum Zwecke der Eigentumsübertragung verstanden werden. Hinzutreten zur Veräußerung muß auch noch die mit dieser im ursächlichen Zusammenhang stehende Fortschaffung des Zubehörs vom Grundstück. Eine ohne Zusammenhang mit der Veräußerung erfolgte Fortschaffung an einen anderen Ort kann nicht in Betracht kommen, vielmehr ist die Entfernung durch oder wenigstens für den Erwerber erforderlich. Aus dem Wortlaut des § 1121 ist nicht ersichtlich, ob die Veräußerung der Entfernung unbedingt vorausgegangen sein muß. Als Normalfall ist dies jedenfalls anzunehmen, doch ist auch das Umgekehrte denkbar, z. B. bringt der Eigentümer die Sache zum Zwecke der Veräußerung auf den Markt und verkauft sie dort. Es ist nicht ersichtlich, warum man in diesem Falle den Tatsachen, deren Vorhandensein der § 1121 schließlich doch nur verlangt, die gewöhnliche Wirkung versagen sollte, weil sie nicht auf die im Gesetze vorausgesehene Weise zustande gekommen sind.[1]) Die Anfangsworte des Abs. 2 § 1121 „erfolgt die Veräußerung vor der Entfernung", setzen übrigens die Möglichkeit einer Entfernung vor der Veräußerung voraus.

Die Befreiung von der Hypothek nach vollzogener Veräußerung und Entfernung, gleichviel in welcher Reihenfolge diese stattgefunden haben, entspricht den allgemeinen Grundsätzen des § 936, es muß guter Glaube des Erwerbers im Augenblick des Eigentumserwerbes vorhanden sein. Dieser Grundsatz wird durchbrochen für den Fall, daß die Veräußerung der Entfernung vorausgegangen ist. Der Erwerber kann sich in diesem Falle dem Hypothekengläubiger gegenüber nicht auf seinen guten Glauben hinsichtlich der Be-

[1]) vgl. Hachenburg S. 64.

lastung berufen, auch nicht, wenn er schon Eigentum erlangt hat, z. B. ihm die Zubehörstücke auf dem Grundstück übergeben worden sind, er sie aber noch nicht fortgeschafft hat.

Bisher ist eine Beschlagnahme zugunsten des Gläubigers noch nicht in Betracht gekommen. Satz 2 Abs. 2 § 1121 geht dagegen davon aus, daß die Beschlagnahme in der Zeit zwischen der Veräußerung und der Entfernung erfolgt. Entfernt der Erwerber die Sachen dann erst vom Grundstück, so tritt Befreiung von der Haftung nur dann ein, wenn er bei der Entfernung in Ansehung der Beschlagnahme in gutem Glauben gewesen ist. Ob seine Unkenntnis der Beschlagnahme auf irgend welches Verschulden seinerseits zurückzuführen ist, kommt nicht in Betracht. Den Beweis für den bösen Glauben hat der Hypothekengläubiger zu erbringen. Es werden also die Fälle einer Kollision zwischem dem Rechte des Hypothekengläubigers und des Erwerbers nicht entschieden, vielmehr nur angeordnet, daß eine Unkenntnis der Belastung dem Erwerber in diesem Falle nicht zugute kommen soll.[1])

Die für die Grundstückshypothek aufgestellten Regeln finden analoge Anwendung auf die Haftung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffes (§§ 1259, 1265). Es erstreckt sich demnach auch hier das Pfandrecht auf das Zubehör des Schiffes, soweit es in das Eigentum des Schiffseigners gelangt ist; im Zweifel erstreckt es sich auch auf alle Gegenstände, die in das Schiffsregister eingetragen sind (B.G.B. § 478).[2])

---

[1]) vgl. Franck S. 67ff.

[2]) vgl. Boyens Bd. 1 Art. 443 S. 146ff. und Binnenschiffahrtsgesetz § 103.

Ferner regelt sich kraft § 1272 nach den Vorschriften über die Grundstückshypothek auch das Pfandrecht an einer Schiffspart (H.G.B. § 474).

Wie schon oben gesagt, sollen die für die Hypothek gegebenen Vorschriften auch auf die Grundschuld, die Rentenschuld und die Reallast Anwendung finden (§§ 1192, 1200, 1107). Es haften also für diese Bestimmungen die Pertinenzen des Grundstücks gleichfalls unter den für die Hypothek aufgestellten Voraussetzungen.

Abgesehen von der Vorschrift des § 865 C.P.O., der das Immobiliarzubehör der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen gänzlich entzieht, bleibt die Selbständigkeit als bewegliche Sache dem Zubehörstück vollkommen erhalten. Der Umstand, daß sie mit dem Grundstück zusammen erworben, verhypotheziert und subhastiert werden, hindert den Grundstückseigentümer nicht, die Zubehörstücke getrennt von der Hauptsache zu verpfänden. Zu der gültigen Verpfändung ist hier wie stets nach § 1205 B.G.B. die Übergabe der Sache an den Gläubiger erforderlich, so daß dieser den Besitz erlangt. Es ist Tatfrage, ob durch diesen Verpfändungsakt bereits die Zubehöreigenschaft aufgehoben wird und muß sich beantworten, je nachdem die Erfordernisse des § 97 noch weiter vorliegen oder nicht. Denkbar ist immerhin, daß durch den Besitzwechsel weder das räumliche noch das wirtschaftliche Dienstverhältnis von Haupt- und Nebensache beseitigt wird. Aus dem gleichen Grunde möchten wir auch die Ansicht ablehnen, daß die Befriedigung aus dem Pfande grundsätzlich das Zubehörverhältnis vernichte.[1]) Die Eigentumsverhältnisse sind ohne

[1]) So Kohler für das gemeine Recht; Richter S. 78.

jeden Einfluß auf die Zubehöreigenschaft, es wird daher auch hier nur die Entfernung vom Grundstück oder die Aufhebung des Dienstverhältnisses der Pertinenz das Zubehörverhältnis lösen können. Findet eine Befriedigung aus dem Pfande nicht statt, sondern wird dasselbe zurückgegeben, so würde das Zubehörverhältnis selbst dann nicht gelöst werden, wenn die Sache bei der Verpfändung fortgeschafft worden war. Denn eine solche Entfernung wäre eine nur vorübergehende und daher ohne Wirkung.

Handelt es sich um die Verpfändung von Mobiliarzubehör, so ist zu unterscheiden, ob das Zubehör selbständig oder zusammen mit der Hauptsache verpfändet wird. Im ersteren Falle ist die Rechtslage ebenso zu beurteilen, wie bei der selbständigen Verpfändung von Immobiliarzubehör. Bei einer gemeinsamen Verpfändung von Haupt- und Nebensache genügt nicht die Besitzübertragung an der ersteren, vielmehr muß der Pfandgläubiger an Haupt- und Nebensache in gleicher Weise den Besitz erlangen.

§ 4.

Rechtliche Bedeutung des Zubehörs im Familienrecht.

Geringe Bedeutung hat die Zubehöreigenschaft im Familienrechte. Ihre Folgen bestimmen sich im allgemeinen nach den gewöhnlichen Grundsätzen, nur die Vorschriften über die Fahrnisgemeinschaft bringen eine besondere Bestimmung für das Zubehör. Selbstverständlich fällt unter die Gemeinschaft alles Mobiliarzubehör, ob es die Gatten vor der Gemeinschaft besitzen oder nachher erst erwerben. Für das Immo-

biliarzubehör muß sich aber ein Zwiespalt ergeben, da es als bewegliche Sache zum Gesamtgut kommen müßte, seine Zusammengehörigkeit mit der Hauptsache dagegen sein Verbleiben bei dieser event. außerhalb der Gemeinschaft verlangt.

§ 1551 erklärt nun Grundstücke mit Zubehör zum eingebrachten Gute eines Ehegatten gehörig, wenn sie beim Eintritt der Fahrnisgemeinschaft einem Ehegatten gehören, oder die er während der Gemeinschaft durch Erbfolge, Vermächtnis oder mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht, durch Schenkung oder als Ausstattung, kurz alle die er schon vor Eintritt der Gemeinschaft hat oder während dieser auf Grund eines unentgeltlichen Titels erwirbt. In diesem Falle hat also die Einheit von Haupt- und Hilfssachen zur Folge, daß die Pertinenzen, obgleich sie Mobilien sind, zum eingebrachten Gute eines Ehegatten gehören und so im Falle einer Auseinandersetzung nicht den Mobilien folgen. Anders bei den Zubehörstücken derjenigen Grundstücke, die die Ehegatten nach Eintritt der Gemeinschaft auf Grund eines entgeltlichen Titels erwerben. Der Verbleib des Zubehörs kann hier nicht in Frage kommen, da es sowohl als bewegliche Sache als in seiner Zusammengehörigkeit mit dem Grundstück unter die Gemeinschaft fallen muß.

Als unbewegliche Sachen, die Zubehör haben können, stehen Erbbaurechte den Grundstücken gleich.[1]) Auch solche Rechte fallen nach § 1551 mitsamt diesem Zubehör in die Gemeinschaft, wenn sie nach Eintritt derselben gegen Entgelt erworben werden, bleiben dagegen als eingebrachtes Gut außerhalb der Gemeinschaft, wenn sie einem Ehegatten vor deren Eintritt gehören oder nachher unentgeltlich erworben werden.

[1]) Fischer-Henle Anm. 1 zu § 1551.

§ 5.

Rechtliche Bedeutung des Zubehörs im Erbrecht.

Auf dem Gebiete des Erbrechts kann die Bedeutung der Zubehöreigenschaft wenig in Frage kommen. Der Erbe erwirbt mit dem Todesfall das Eigentum an Zubehörstücken ebenso wie an allen anderen Nachlaßsachen durch die Universalsuccession. Bemerkbar kann die Zubehöreigenschaft erst werden, wenn durch letztwillige Verfügung des Erblassers eine Sondernachfolge für einzelne Vermögensstücke angeordnet ist. Analog der Auslegungsregel des § 314 gibt der § 2164 die Vermutung, daß sich ein Vermächtnis einer Sache auf ihr Zubehör erstrecken soll und zwar auf das Zubehör, das zur Zeit des Erbfalles vorhanden ist. Letztere Bestimmung steht in Übereinstimmung mit unserer Annahme, daß nach § 314 die Belastungs- oder Veräußerungsverpflichtung das Zubehör erfaßt, das zur Zeit der Erfüllung vorhanden ist, wenn diese bei der Verpflichtung auf einen entfernten Zeitpunkt festgesetzt ist. Es kann sich hierbei nur um das zur Zeit des Erbfalles vorhandene Zubehör handeln, auch wenn das Vermächtnis eine vertretbare Sache betrifft; der Umfang des hierbei dem Vermächtnisnehmer mitzuliefernden Zubehörs wird bestimmt nach der mittleren Güte der im Nachlaß befindlichen Sachen gleicher Art.

Durch die in der Zeit zwischen Anordnung des Vermächtnisses und Eintritt des Erblassers erfolgte Wertminderung der Sache wird der Vermächtnisnehmer nicht geschädigt, wenn der Erblasser einen Anspruch auf Ersatz der Minderung des Wertes hatte. Dieser Ersatzanspruch geht auf den Vermächtnisnehmer über.

§ 6.

Rückblick.

Fassen wir das Ergebnis der obigen Ausführungen noch einmal kurz zusammen, so stellt sich uns die rechtliche Bedeutung der Zubehöreigenschaft folgendermaßen dar:

Gegenüber dem deutschen wie dem römischen Recht gibt das Bürgerliche Gesetzbuch für obligatorische Rechtsgeschäfte keinen allgemeinen Grundsatz, sondern nur eine Auslegungsregel für Belastungs- und Veräußerungsverträge, ferner eine Dispositivnorm für die Verpflichtung des Wiederverkäufers zur Herausgabe des gekauften Gegenstandes nebst Zubehör an den Wiederkäufer.

Eine sachenrechtliche Wirkung hat das Zubehörverhältnis nur dann, wenn es sich um die Pertinenzen einer Immobilie oder eines eingetragenen Schiffes handelt. Das Zubehör einer beweglichen Sache folgt dagegen in keiner Beziehung dem Rechtsschicksal der Hauptsache.[1]) Bei jeder dinglichen Verfügung über die Hauptsache bewahrt das Mobiliarzubehör seine volle Selbständigkeit, die Rechte an ihm müssen in ganz derselben Weise wie in der Hauptsache bestellt werden.

Gegenüber dem deutschrechtlichen Prinzip vollkommener Rechtseinheit für Haupt- und Nebensache ist also für die sachenrechtlichen Geschäfte folgende Abweichung zu konstatieren:

1. Der deutschrechtliche Grundsatz ist teils als Dispositivnorm, teils als Auslegungsregel gegeben.

---

[1]) Die einzige Ausnahme ist der Fall, daß das Eigentum an der Hauptsache durch brevi manu traditio erlangt wird.

2. Das Mobiliarrecht entzieht sich diesem Grundsatz gänzlich.

3. Das Liegenschaftsrecht ist ihm nicht durch allgemeinen Rechtsgrundsatz, sondern durch Einzelvorschriften unterworfen.

Für die wichtigsten Rechtsinstitute sind solche Vorschriften gegeben. Für einzelne mit geringerer Bedeutung für das Zubehör, z. B. die Grunddienstbarkeiten, sind jedoch keine Sondervorschriften erlassen.

Auf dem Gebiete des Familien- und Erbrechts ist zu erwähnen, daß zum eingebrachten Gute bei der Fahrnisgemeinschaft Grundstücke mit Zubehör gehören, sowie daß sich das Vermächtnis einer Sache im Zweifel auf das zur Zeit des Erbfalles vorhandene Zubehör erstrecken soll.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.